

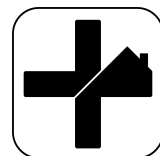


GRAND HOTEL GRONINGEN

WOON OF VERBLIJF JE IN DE STAD?



DE HUURDOKTERS



INHOUD

INLEIDING	3
DEEL 1: DE JURIDISCHE CONTEXT VAN SHORT STAY	5
SHORT STAY, OFTEWEL ARTIKEL 7:232 LID 2	5
DE INTENTIE VAN DE WETGEVER	6
SHORT STAY AGREEMENTS	7
WONEN IN EEN HOTEL	8
CONCLUSIE	9
DEEL 2: DE ROL VAN DE GEMEENTE	10
DE GEMEENTE IN SPAGAAT	10
DE NADELEN VAN SHORT STAY OVEREENKOMSTEN	11
WET DOORSTROMING HUURMARKT	13
CONCLUSIE	15
CONCLUSIES OVER SHORT STAY	16
ONZE MISSIE	17
CREDITS	18



INLEIDING

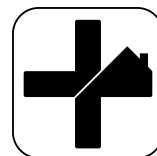
De jaarlijkse studentenstorm die in augustus opsteekt lijkt in Groningen een internationaler karakter te hebben dan in andere Nederlandse studentensteden. Dit manifesteert zich niet alleen in een opvallende hoeveelheid fietsers die de weg en vooral de verkeersregels niet lijkt te kennen, maar ook in een onbevredigbare vraag naar woonruimte op piekmomenten, de noodoplossingen daarvoor en de bijkomende discussie en berichtgeving daarover.

In augustus 2018 werd de nijpende situatie door de media uitvoerig onder de aandacht gebracht. De gemeente probeerde voor noodopvang te zorgen, maar dat was veelal dweilen met de kraan open. Schrijnende situaties konden helaas niet overal worden voorkomen. De betrokken instanties boden excuses aan en beloofde zich in te zetten voor tijdige prognoses, betere voorbereiding en meer huisvesting. Wat zien we als we terugkijken naar de huisvesting van internationale studenten in het afgelopen jaar en wat betekent dat voor de toekomst?

De gemeente en de universiteit hebben afspraken gemaakt om de opvang en huisvesting van internationale studenten beter te regelen. Er zijn accommodaties gebouwd en complexen gerenoveerd om de de instroom op te kunnen vangen. Vorig jaar al 415 woonruimtes en voor eind 2019 worden er naar verwachting netto nog een kleine 1000 woonruimtes aan het aanbod toegevoegd. Daarnaast wordt ook tijdelijke noodopvang geregeld. Of dit voldoende is zal komende maanden moeten blijken.



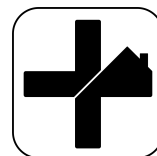
Stilte voor de storm bij de UB



Met de toename van huisvesting voor internationale studenten in Groningen signaleren we tegelijkertijd dat deze woonruimte voor deze doelgroep steeds vaker wordt verhuurd onder de noemer 'short stay'. Wat short stay precies inhoudt is echter niet zonder meer duidelijk. Niet alleen is de tijdsaanduiding uiterst relatief, de status van deze contracten is bij de meeste huurders nog onbekender dan de regelgeving bij normale huurcontracten. Eenduidigheid over het onderwerp is uiterst moeilijk te krijgen als leek, laat staan wanneer je geen Nederlands spreekt. Juridische onduidelijkheid is normaliter in het belang van huurder noch verhuurder. Onduidelijkheid vormt immers een bron van onenigheid. Desalniettemin zijn het in de huidige markt met een veel grotere vraag dan aanbod voornamelijk de huurders die van deze onduidelijkheid de dupe worden.

Dat de gemeente en andere instellingen werk maken van het onderdak bieden aan internationale studenten is goed om te zien. Deze groep levert een belangrijke bijdrage aan de stad en haar toekomst. Desalniettemin zetten wij wel vraagtekens bij de manier waarop dit gebeurt. Juist in tijden van nood moet ervoor gewaakt worden dat fundamentele rechten niet worden overlopen of genegeerd.

Dit stuk is een bundeling van een viertal artikelen dat in augustus 2019 op onze website is gepubliceerd waarin dieper ingegaan wordt op de kwestie van huisvesting door middel van short stay contracten. Allereerst kijken we naar de juridische context om te verduidelijken wat de juridische status van short stay contracten nu precies is. Vervolgens kijken we naar de rol die de gemeente speelt in de totstandkoming van de huidige situatie. Tot slot zetten we de moeilijkheden en de risico's op een rij. We hopen hiermee aandacht te vestigen op de problemen die aan dergelijke contracten kleven. Op die manier willen we bijdragen aan de discussie over de huisvesting van internationale studenten en aan een eerlijke huurmarkt in Groningen.



DE JURIDISCHE CONTEXT VAN SHORT STAY CONTRACTEN

Het afgelopen jaar zien we in Groningen steeds meer internationale studenten die woonruimte huren via een zogenaamd 'short stay' contract, iets wat enkele jaren geleden veel minder voorkwam. Deze ontwikkeling roept direct een aantal vragen op zoals, wat is een short stay contract precies? Hoe lang is short? Waarom zijn deze contracten plotseling in gebruik? Om deze vragen te beantwoorden gaan we deze week in op de juridische betekenis van deze term. We kijken naar de wettelijke consequenties die met short stay beoogd worden en wat de risico's en de wenselijkheid daarvan is.

Short stay, oftewel Artikel 7:232 lid 2

De Engelse term short stay is uiteraard niet in het Nederlands wetboek terug te vinden en heeft op zichzelf ook geen enkele betekenis in de wetgeving. In contracten gaat de term vaak gepaard met een verwijzing naar artikel 7:232 lid 2 BW. Artikel 232 is het begin van de afdeling die de huur van woonruimte juridisch vormgeeft. Lid 2 hiervan stelt dat deze gehele afdeling niet van toepassing is op "huur welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is." Een overeenkomst in de zin van dit artikel komt dus in zijn geheel buiten het huurrecht voor woonruimte te bestaan.

Verdere duiding over wat we precies moeten verstaan onder woonruimte "naar aard van korte duur" geeft de wet niet. Dat betekent dat de elementen aard van het gebruik, aard van de woonruimte en korte duur alledrie vatbaar zijn voor discussie. De betekenis van 'korte duur' is erg subjectief en van perspectief afhankelijk. Voor een medewerker van een gemeente die denkt in bestemmingsplannen is een bestemming voor woonruimte voor 10 jaar misschien slechts een korte periode, terwijl een student die drie jaar op die plek woont dat als langdurig beschouwt.

In het verleden hebben enkele steden hebben de term short stay in bestuursrechtelijke zin wel gedefinieerd en als tijdsperiode afgebakend.¹ Deze bestuursrechtelijke definities ten behoeve van het reguleren van de woningvoorraad staan echter volledig los van de civielrechtelijke relatie tussen huurders en verhuurders en heeft in die zin geen betekenis. Bovendien zijn veel bestuursrechtelijke motivaties om short stay mogelijk te maken achterhaald sinds de invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt uit 2016 (waarover volgende week meer).

SHORT STAY OVEREENKOMST
BETREFFENDE HET GEBRUIK VAN WOONRUIMTE NAAR ZIJN AARD VOOR KORTE
DUUR IN DE ZIN VAN ART. 7:232 lid 2 BW

Voorbeeld short stay overeenkomst

¹ Maastricht bijvoorbeeld in Leidraad Short Stay (2012) en Amsterdam in de Beleidsnotitie Short Stay (2009).



Bij gebrek aan een duidelijke definitie moeten we kijken naar jurisprudentie om te zien hoe de wet in het verleden is uitgelegd door de rechter. Er zijn in het verleden rechtspraken geweest over de vraag of contracten aangemerkt als short stay nu wel of niet onder het huurrecht voor woonruimte vallen, maar er is nog geen eenduidigheid. De oordelen vallen zowel in het voordeel van de huurders als verhuurders en zijn daarnaast te specifiek om algemene juridische conclusies uit te trekken. Om een beter inzicht te krijgen wenden we ons daarom tot de parlementaire geschiedenis over de totstandkoming van het betreffende artikel om erachter te komen wat de oorspronkelijke bedoeling van de wet is geweest.

De intentie van de wetgever

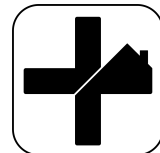
Uit de parlementaire geschiedenis leiden we in ieder geval af dat de wetgever het artikel alleen voor uitzonderlijke situaties heeft bedoeld en dat men terughoudend moet zijn met zich beroepen op gebruik van woonruimte naar aard van korte duur. Toenmalig Minister van Justitie De Ruiter, verantwoordelijk voor de invoering ervan, noemde het artikel “een uitzonderingsbepaling van zeer beperkte betekenis” en een bepaling die “zeer restrictief moet worden opgevat”.² De duur van een overeenkomst is hierbij niet per se het belangrijkste, maar juist de aard van de woonruimte en de aard van het gebruik.

Kamerlid mevrouw Salomons uitte bij de behandeling van het wetsontwerp in de Tweede Kamer in 1979 al haar zorgen over mogelijk misbruik van deze bepaling door verhuurders.³ Zij vreesde dat dit artikel gebruikt zou worden door verhuurders om wel de lusten, maar niet de lasten van woningverhuur te genieten. Wanneer het huurrecht voor woonruimte door deze uitzondering buiten spel wordt gezet hoeft de verhuurder zich namelijk niet te conformeren aan maximale huurprijzen of aan huurbescherming. Bovendien heeft de verhuurder geen verplichting om de servicekosten af te rekenen en is het voor de huurder een stuk lastiger om het herstel van gebreken te vorderen. Mocht een conflict zich voordoen heeft de huurder geen toegang tot een laagdrempelig orgaan als de Huurcommissie, maar zal hij of zij zich direct tot het kantongerecht moeten wenden. Een procedure bij het kantongerecht vereist meer kennis, vergt meer tijd en brengt hogere kosten met zich mee.



² Handelingen Tweede Kamer 1978-1979, 17-5-1979, 5026.

³ Idem.



In zijn antwoord stelde de Minister de Tweede Kamer gerust. Het zou volgens de Minister voor iedereen overduidelijk moeten zijn dat het geen reguliere bewoning betreft en dat aanspraak op huur(prijs)bescherming niet aan de orde is. Het is aan de rechter om dit uiteindelijk te beslissen, maar gezien de overduidelijke aard zou dit geen probleem moeten opleveren. Als duidelijke voorbeelden gaf hij een vakantiehuisje of een hotelkamer, waarbij het “onzinnig” zou zijn om je als huurder op huurbescherming te beroepen. Maar wat nu als het gaat om tijdelijke woonruimte zoals de huisvesting van internationale studenten in Groningen? Helaas lijkt de door mevrouw Salomons gevreesde situatie precies op wat we nu in Groningen, bewust of onbewust, steeds vaker tegenkomen als het gaat om grootschalige verhuur van woonruimte aan internationale studenten.

Short stay agreements

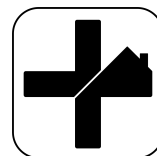
Tijdelijkheid geeft niet de doorslag in de vraag of iets naar aard van korte duur is, dus hoe zit het met de aard van de woonruimte en het gebruik? Verschillende overeenkomsten voor woonruimte in complexen voor internationale studenten dragen “Short Stay” of “Short Stay Agreement” als titel met daarbij een verwijzing naar Artikel 7:232 lid 2. Soms wordt er bovendien ook letterlijk vermeld dat het verblijf overwegend het karakter heeft van hotel of logies. In enkele gevallen kwalificeert de huurovereenkomst het gehuurde ook als noodoplossing en soms als beide. Let wel: we hebben het hier nu niet over de tentenkampen en schoolgebouwen die als noodvoorziening dienen en waar de studenten zo snel mogelijk uit moeten en ook uit willen. We hebben het over een ruimte waar zij een periode van maanden kunnen en willen wonen en daar een contract voor hebben.

Ook de expliciete bepaling dat reguliere huurbescherming niet van toepassing is is in sommige contracten opgenomen. De verhuurder poogt in al deze gevallen uitdrukkelijk de overeenkomst buiten het huurrecht-regime voor woonruimte te plaatsen. Dat dat in deze gevallen contractueel overeen wordt gekomen maakt dat echter nog niet direct een rechtsgeldige vaststelling van de verhoudingen. Minister de Ruiters voorzag in 1979 immers dat de uitzondering slecht van toepassing zou zijn in gevallen waarin de tijdelijke duur overduidelijk zou zijn en zei daarover dat het “nu eenmaal niet zo is dat de zaak is afgedaan wanneer de verhuurder zegt dat op die grond het geheel van huurbepalingen niet van toepassing is.”⁴ De veelvuldige expliciete verwijzingen die de verhuurder in dit soort gevallen vaak noodzakelijk acht trekken die duidelijkheid bovendien juist in twijfel.

Het opmerkelijke is dat, ondanks de expliciete verwijzingen naar het wetsartikel dat de overeenkomst buiten het huurrecht voor woonruimte zou plaatsen, de contracten tegelijkertijd veel bepalingen bevatten die juist naar specifieke wetgeving uit dat huurrecht verwijzen. Dit is niet hoe het huurrecht voor woonruimte werkt. Het is geen pizza fantasia die je zelf kunt samenstellen uit alle beschikbare ingrediënten. In het huurrecht zijn naar gelang van de situatie verschillende soorten overeenkomsten mogelijk, maar sommige keuzes sluiten andere wel degelijk uit. Op die manier wordt het evenwicht tussen de partijen gewaarborgd.

Daarnaast bevestigt het gebruik maken van wetgeving die specifiek bedoeld is voor de verhuur van woonruimte ook het karakter van die ruimte als zodanig. Behalve onevenwichtig maakt de expliciete verwijzing naar de uitzonderingspositie in combinatie met expliciete verwijzingen naar bepalingen uit het huurrecht voor woonruimte die juist wel van toepassing worden geacht, dat de aard van dergelijke ‘short stay’ contracten uiterst dubbelzinnig en onduidelijk is.

⁴ Idem.



Wonen in een hotel

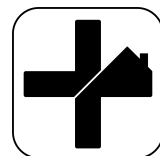
Om het gebruik van de term naar aard van korte duur te onderbouwen wordt de woning volgens contracten dus gebruikt als hotel en/of noodopvang. Een hotelkamer en noodopvang liggen qua beeld nogal wat uit elkaar dus wat is nu eigenlijk de werkelijke situatie? Deze verschilt per complex. Zo maken sommige hotels gebruik van 'short stay' overeenkomsten. Woonruimte wordt hier voor lange perioden achtereen verhuurd zonder huurbescherming, met het argument dat het een hotel is. Daar is wellicht wat voor te zeggen wanneer de beschikbare faciliteiten (ontbijt, fitness, receptie, roomservice, schoonmaak) hiervoor aanwezig zijn. Bovendien kan iedereen in een hotel ook voor een kortere periode een kamer huren. Over de prijs is dan BTW verschuldigd en de bezoeker moet toeristenbelasting afdragen.

Dit is echter lang niet bij alle huisvesting van internationale studenten in Groningen het geval. Het feit dat de kamer gemeubileerd is en dat er op gezette tijden een beheerder dan wel 24uurs-service aanwezig is maakt een woningcomplex nog niet tot een hotel. Ook niet als dit zo wordt vermeld in de overeenkomst. Het rechtvaardigt op zichzelf ook niet het gebruik van artikel 7:232 lid 2 volgens de kantonrechter.⁵ De mogelijkheid om als toerist een kamer voor een weekend te huren is er doorgaans ook niet, laat staan voorzieningen als huishouding en roomservice. Ook hierbij geldt dat hoe vaker expliciet wordt vermeld dat de woonruimte moet worden gezien als vergelijkbaar met een hotel, des te meer je je kunt afvragen of dat zo is en waarom dat veelvuldig moet worden gemeld. Zo duidelijk is het blijkaar niet, maar degene die het contract heeft opgesteld heeft er schijnbaar wel aanzienlijk belang bij om die overtuiging te wekken.

Een bewoner van een studentencomplex gedraagt zich ook anders dan een hotelgast. De student doet bijvoorbeeld zijn eigen boodschappen, viert zijn of haar verjaardag en laat gasten overnachten, iets wat de meeste hotels niet toestaan. Daarnaast staat diegene ingeschreven op het adres en ontvangt er post. Er zijn nog veel meer voorbeelden te verzinnen, maar het punt is dat er contractueel een situatie wordt geschetst die lang niet altijd volledig correspondeert met de werkelijkheid en de ervaring van bewoners.



⁵ ECLI:NL:GHAMS:2015:1924 3.2.



Wat wel vergelijkbaar is in de 'short stay' complexen is dat je niet zomaar uit je gehuurde kamer kunt vertrekken. De overeenkomsten worden vastgelegd voor een vooraf exact bepaalde duur. Tussentijds kun je niet zomaar onder je contract uit, iets wat bij een regulier huurcontract voor bepaalde tijd in de zin van art. 7:271 lid 1 BW wel kan. Regelmatig komen er op internet dan ook verzoeken van vertrekkende huurders voorbij die op zoek zijn naar iemand om hun kamer in het "hotel" voor de resterende maanden van hun contract over te nemen. Naast dat dit een vreemde situatie is geeft dit afspreken van een bepaalde of maximale duur of het opnemen van overige opzeggingsgronden tegelijkertijd een indicatie dat de aard van het gehuurde noch de aard van het gebruik van het gehuurde niet per definitie van korte duur is.⁶ Anders was de nood om de periode te begrenzen er immers niet.

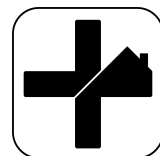
Conclusie

De wet op zichzelf geeft geen uitsluitel over het gebruik van de term naar aard van korte duur. Jurisprudentie over dit onderwerp is nogal wisselend omdat elke situatie uniek is. Uiteindelijk zal de rechter, mede op basis van het doel van de wet, daarom voor elke afzonderlijke situatie moeten beoordelen of het gebruik van de woonruimte daadwerkelijk naar aard van korte duur is. Dat betekent dat geen enkel geschil op dit gebied zonder uitspraak op basis van duidelijkheid kan worden beslecht. Hierdoor is er helaas veel onduidelijkheid voor zowel huurders als verhuurders. Jammer, want dergelijke onduidelijkheid is vaak de oorzaak van juridische conflicten en voor geen enkele partij wenselijk.

Juist in het licht van deze onduidelijkheid is het toenemend verwijzen naar gebruik naar aard van korte duur geen goede ontwikkeling. Met stellig en veelvuldig gebruik van de term 'short stay' in advertenties en contracten, als ware het een benaming met directe juridische consequenties en waarde, wordt huurders zand in de ogen gestrooid. In contracten worden juridische gevolgen aan de gebruikte termen geplakt en gepresenteerd als een gegeven, terwijl een beroep op artikel 7:232 lid 2 door de rechter niet snel zal worden toegewezen.

Het gemak waarmee verhuurders zich hier desondanks eenzijdig een uitzonderingspositie op de markt mee trachten te verwerven is gevaarlijk omdat het tegen de bedoeling van de wetgever in gaat. Het is daarnaast onwenselijk omdat het daarmee in een klap alle huurrechten van huurders van tafel veegt zonder onderbouwing die zich objectief laat verifiëren. Bij onenigheid is de enige oplossing een gang naar de kantonrechter, wat voor een internationale student al gauw een te hoge drempel is. Dit staat in schril contrast met de laagdrempelige rechtsgang waar huurders normaal op kunnen vertrouwen.

⁶ Idem 3.2.2.



DE ROL VAN DE GEMEENTE

Het afgelopen jaar zien we in Groningen steeds meer internationale studenten die woonruimte huren via een zogenaamd 'short stay' contract, iets wat enkele jaren geleden vrijwel niet voorkwam. Deze ontwikkeling roept direct een aantal vragen op zoals, wat is een short stay contract precies? Hoe lang is short? Waarom zijn deze contracten plotseling in gebruik? Om deze vragen te beantwoorden hebben we in het vorige deel onderzocht wat de juridische betekenis van deze term is. We hebben gekeken naar de wettelijke consequenties die short stay contracten beoogd worden te hebben en wat de risico's daarvan zijn. Deze week kijken we naar de rol van de Gemeente, die nauw betrokken is bij de ontwikkeling van de nieuwe woonruimte voor Internationale studenten.



De gemeente in spagaat

In de zomer van 2018 werd het in Groningen langzaam duidelijk dat er te weinig beschikbare woonruimte was om de nieuwe instroom studenten voor het komende studiejaar te kunnen huisvesten. Vooral voor studenten die uit het buitenland kwamen werden problemen voorzien. Zij kunnen pas later beginnen met zoeken, arriveren bijna allemaal in dezelfde periode in de stad en hebben niet de mogelijkheid om langer thuis te blijven wonen. Bovendien hebben zij doorgaans nog geen netwerk in de stad en lopen ze vaak tegen een taal- en cultuur barrière aan. Op korte termijn moest er extra huisvesting komen, met name voor deze groep.



Specifiek over het realiseren van huisvesting voor internationale studenten antwoordde het college van burgemeester en wethouders in juli 2018 dat zij van mening was dat internationale studenten dezelfde rechten zouden moeten hebben als Nederlandse studenten. Bovendien stelde het college dat de verhuurders van deze studentenkamers de huurprijsbescherming dienen te respecteren en dat internationale studenten anders naar de huurcommissie moeten kunnen stappen.⁷ Het afgelopen jaar zien we echter een toename van huurcontracten op basis van 'short stay'. Het college is vanaf het begin op de hoogte dat deze contracten worden gebruikt.

De nadelen van short stay overeenkomsten

Zoals uitgelegd in deel 1, proberen deze short stay overeenkomsten de bescherming van huurders nu juist te omzeilen. De huurprijs is niet beschermd, servicekosten hoeven niet te worden afgerekend en geschillen kunnen alleen via het kantongerecht worden beslecht. Bovendien kunnen huurders ook niet rekenen op huurbescherming. Een huurovereenkomst voor woonruimte is in Nederland in principe voor onbepaalde tijd en een verhuurder kan een contract vrijwel nooit opzeggen. Men kan daar normaalgesproken slechts op twee manieren van afwijken. Enerzijds door een overeenkomst met een maximale duur die eindigt op een afgesproken datum. Daarbij heeft enkel de huurder echter wel het recht heeft de overeenkomst voortijdig op te zeggen. Anderzijds door een overeenkomst met een minimale duur af te sluiten, waarbij de huurder pas na de overeengekomen datum mag opzeggen. De huurder heeft dan echter wel het recht om voor onbepaalde tijd te blijven.

Met short stay overeenkomsten voelen verhuurders zich niet meer gebonden door deze keuze. Er wordt een datum afgesproken waaraan beide partijen exact gebonden zijn. Het college is zich hier van bewust en om dit te verdedigen gebruikt het College verschillende argumenten. Het belangrijkste argument is dat verhuurders op die manier aan de ene kant wel zeker weten dat ze de woonruimte voor een langere tijd kunnen verhuren, terwijl het leegstandsrisico vrijwel volledig wordt weggenomen.⁸ Verhuurders kunnen dus van beide walletjes eten als het op huurbescherming aankomt. Dat zou elke verhuurder wel willen!

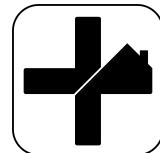
Het huurrecht streeft daarin echter naar gelijkwaardigheid tussen huurder en verhuurder. De consequentie is dat tijdelijke leegstand bij contracten van bepaalde tijd met een maximale duur nu eenmaal een risico van het vak verhuren is. Dat de Gemeente accepteert dat verhuurders zich op deze manier indekken ten koste van huurders is ten eerste een streep door de rekening van internationale huurders. Daarnaast is het tevens een verkeerd signaal tegenover alle eerlijke verhuurders die zich gewoon aan de wet houden en de daarbij horende zakelijke risico's accepteren.

De gemeente acht het risico op leegstand bij internationale studenten groter dan bij Nederlandse studenten.⁹ Andersom zou ook geredeneerd kunnen worden dat internationale studenten zich juist door minder mobiliteit kenmerken. Wie voor één of twee semesters zonder huisraad in het buitenland gaat studeren zal in die korte periode niet zo snel willen verhuizen. Zeker niet als de woonruimte tegemoet komt aan een fatsoenlijke norm. Hoe dit in werkelijkheid precies zit is moeilijk te zeggen. De morele vraag van

⁷ Beantwoording vragen ex art. 41 RvO van Groenlinks over internationale studentenhuysvesting in Groningen, Schriftelijk antwoord van burgemeester en wethouders van Groningen aan de leden van de raad van de gemeente Groningen, 29-8-2018.

⁸ Beantwoording van aanvullende vragen ex art. 41 RvO van Groenlinks over internationale studentenhuysvesting in Groningen, Schriftelijk antwoord van burgemeester en wethouders van Groningen aan de leden van de raad van de gemeente Groningen, 25-7-2018.

⁹ Idem.



belang die dit opwerpt is of de specifieke doelgroep een uitzonderingspositie voor verhuurders rechtvaardigt. In short stay constructies wordt namelijk het financiële leegstandsrisico van de verhuurders contractueel afgewenteld op de huurders. Die kunnen namelijk niet onder hun contract en de bijkomende financiële verplichtingen uit wanneer zij de woonruimte, hetzij vrijwillig, dan wel door onvoorziene omstandigheden, wensen te verlaten.

De beperkte mobiliteit die uit de short stay contracten voortvloeit is bovendien niet in het lijn met de visie van de stad. De Gemeente koestert de wens van een inclusieve en ongedeelde stad, waarin de internationale studenten een waardevolle bijdrage aan de stad leveren en zich mengen met de lokale bevolking. Deze wens is verwoord in de afspraken van het Convenant BouwJong 2.0 dat de Gemeente in 2019 sloot met onder meer de RUG en verschillende woningbouwcorporaties. De contracten met zowel een bepaalde minimum als maximale duur dragen hier echter niet aan bij. Het houdt internationale studenten 'gevangen' in hun woonruimte en ontnemt hen de kans om door te stromen naar woningen tussen de Groningers wanneer de mogelijkheid zich voordoet.

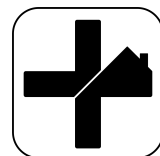
Als deze trend zich voortzet kunnen de 1500 studenten die via speciale oplossingen worden gehuisvest niet integreren zoals de Gemeente graag ziet. Niet omdat ze niet willen, maar omdat hun contract het niet toelaat. Het kan voorkomen dat een Phd student meer dan twee jaar huurt door middel van een short stay constructie.¹⁰ Dat is respectloos en vergelijkbaar met mensen jarenlang in dienst nemen op uitzendbasis. Bovendien zijn Phd studenten bij uitstek degenen die je als stad met ambitie zou willen behouden en dus zou willen laten integreren.

Naast dat de gemeente short stay voor lief neemt ten koste van huurbescherming, geeft het ook als het gaat om prijsstelling geen signaal dat ze het huurrecht van belang acht. Voor de huisvesting van internationale studenten waar het bij betrokken is stelt de Gemeente als voorwaarde dat het "om huurprijzen gaat met een juiste prijs-kwaliteit verhouding".¹¹ Voor verschillende woningen die wij hebben beoordeeld komt de maximale huurprijs volgens het WWS lager uit dat wat de huurder er daadwerkelijk voor betaalt. Waarom de gemeente het noodzakelijk acht om zelf de vrijheid te nemen om de "juiste prijs-kwaliteit verhouding" te bepalen in plaats van hier het huurrecht op toe te passen en de prijs te laten bepalen aan de hand van het puntensysteem van het WWS is opmerkelijk en onnodig.

Het College plaatst zich in deze kwestie in een lastige spagaat. Aan de ene kant zegt het dat internationale studenten ook bij specifieke huisvesting dezelfde rechten moeten hebben als Nederlandse huurders, maar tegelijkertijd praat ze het gebruik van short stay overeenkomsten, die deze rechten expliciet buiten spel trachten te zetten, goed. Dit roept de volgende vraag op: wie is hier nu de kwetsbare groep, de internationale studenten of verhuurders. Moeten de internationale studenten op dezelfde normale rechten kunnen rekenen als alle andere huurders in Nederland, of moeten de verhuurders van hun normale plichten uitgezonderd worden vanwege een hypothetisch groter risico op leegstand?

¹⁰ "One year with SSH" UK Magazine 28-1-2016.

¹¹ Beantwoording vragen, 29-8-2018.



Wet Doorstroming Huurmarkt

In november 2018 hebben raadsleden van Groenlinks, PVDA en SP de motie "Short Stay of kan het ook anders" ingediend. Daarin werd het college verzocht om voor 31 maart 2019 te onderzoeken en te kennen te geven of er ook alternatieven zijn voor short stay contracten, wat het beleid ten aanzien van short stay voor de gemeente kan zijn en of de positie van de huurder hierin versterkt kan worden. Het college heeft toegezegd hier na de zomer van 2019 op terug te komen omdat het onderzoek in maart nog niet was afgerond. Dat lijkt helaas te laat om nog van betekenis te zijn voor het komende studiejaar 2019-2020.

TEMPORARY HOUSING IN A HOTEL

FROM €500 PER MONTH

APPLY NOW:

- 50 PRIVATE ROOMS AVAILABLE
- RENTAL PERIOD 1 YEAR

HOUSING FOR:

- INTERNATIONALS
- STUDENTS
- EXPATS

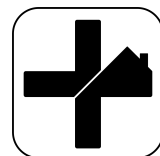
INCLUDING:

- WIFI
- G/W/E
- FURNITURE
- CLEANING
- COMMON WASHING FACILITIES

Fictieve advertentie gebaseerd op werkelijke advertenties uit de binnenstad

Dat de Gemeente zo om deze kwestie heen draait en zelf uitvoerig onderzoek naar wenst te doen is zeer opmerkelijk. Met invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt (2016) zijn in het huurrecht namelijk enkele aanpassingen gedaan. Een belangrijke wijziging was dat er om voor meer flexibiliteit te zorgen een mogelijkheid werd gecreëerd voor het aangaan van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd (Artikel 7:271 lid 1 BW). Toenmalig minister Stef Blok van Wonen en Rijksdienst achtte dit onder andere wenselijk omdat "wie uit het buitenland komt om hier te werken of te studeren, moet hier ook een woonruimte kunnen vinden voor die periode."¹² Met andere woorden, de huurovereenkomst voor bepaalde tijd is specifiek voor de situatie waar het hier over gaat in het leven geroepen

¹² Memorie van toelichting Wet doorstroming huurmarkt versie Raad van State, 22-12-2015 p3.



In 2015 was de mogelijkheid van tijdelijke contracten er namelijk nog amper. Het gevolg daarvan, signaleerde Minister Blok, was dat verhuurders trachtten hun overeenkomst onder te brengen onder artikel BW 7:232 lid 2. Daaraan zijn echter grote bezwaren verbonden vond de rechts-liberale minister en de gevolgen van het gebrek aan huurbescherming en huurprijbsbescherming achtte hij in dit soort gevallen bepaald onwenselijk.¹³ Met andere woorden, de middelen waar in Groningen nu naar gegrepen wordt omdat huurovereenkomsten voor bepaalde tijd voor verhuurders niet optimaal zijn, zijn precies de middelen die de wet beoogt uit te bannen.

Er moet nogmaals worden benadrukt dat, ondanks dat short stay door de verhuurder contractueel wordt overeengekomen en de gemeente Groningen ervoor kiest om dit te gedogen dan wel te accepteren, het nog niet betekent dat de contractvorm ook juridisch houdbaar is. Naar aard van korte duur is immers simpelweg niet een contractsvorm die kan worden gekozen, maar slechts door een rechter als zodanig kan worden beoordeeld. In principe heeft een huurder van woonruimte gewoon recht op huur(prijs)bescherming, behalve als het "onzinnig" zou zijn om je als huurder daarop te beroepen.¹⁴ Door deze contracten in Groningen te beschouwen als een gegeven neemt de gemeente veel vrijheid en draagt het bij aan de normalisering van iets wat zeer restrictief zou moeten zijn omdat misbruik op de loer ligt.¹⁵

De vraag die de Gemeente wil beantwoorden met betrekking tot de wenselijkheid van short stay contracten is al beantwoord. De wetgevende macht en onze volksvertegenwoordigers zijn op dit punt duidelijk. Het aanbieden van contracten onder de noemer naar aard van korte duur dient vermeden te worden, ook wanneer zij zich specifiek op internationale studenten richten. Verhuurders moeten het doen met de mogelijkheden die het huurrecht hen biedt omdat het huurrecht de belangen van huurders en verhuurders in evenwicht houdt. In plaats van zich in allerlei bochten te wringen om short stay overeenkomsten goed te praten, is het wellicht zinvoller als de gemeente haar kostbare tijd en energie steekt in het waarborgen van eerlijke verhuur.



¹³ Idem p14,15.

¹⁴ Handelingen Tweede Kamer 1979-79, 5026.

¹⁵ Idem

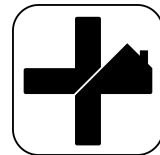


Conclusie

Terwijl de situatie om duidelijkheid vraag stelt de gemeente zich ambivalent op. De gemeente lijkt klem te zitten tussen haar wens de belangen van internationale studenten als huurders te waarborgen en haar wens om tegemoet te komen aan de financiële belangen van verhuurders. Over de wenselijkheid van 'short stay' contracten neemt de gemeente geen duidelijke stelling. Dat is begrijpelijk gezien gevoeligheid en de complexiteit van dit dossier. Tenslotte is het überhaupt niet aan de Gemeente om te bepalen of deze vorm van contracten nu wel of niet wettelijk is toegestaan. Daar hebben wij immers de bedoeling van wetgevers en het oordeel van rechters voor.

Het is uiteraard niet zo dat de gemeente betrokken is bij alle complexen waar gebruik wordt gemaakt van short stay overeenkomsten. Enkele corporaties doen het immers al jaren en nieuwe onafhankelijke "hotels" steken de kop op in het centrum. Maar door zelf het verkeerde voorbeeld te geven met het gebruik van short stay overeenkomsten werkt de gemeente in de hand dat de stad verandert in één groot hotel. Als dat op zichzelf nog niet genoeg is zijn er voor de Gemeente nog meer goede redenen om af te stappen van de gedogende houding jegens 'short stay'. Zo dienen de contracten die nu worden gebruikt eenzijdig het belang van de verhuurder en vegen ze alle rechten van de huurders ogenschijnlijk van tafel. Bovendien zijn ze niet in lijn met de visie van een inclusieve stad zoals de gemeente die uitdraagt. And last but not least, is het uitdrukkelijk niet de bedoeling van de wetgever om dergelijke contracten voor deze situatie te gebruiken.

Het college heeft belang bij de short stay overeenkomsten, maar zoekt in deze situatie naar een compromis dat er juridisch gezien simpelweg niet is. Desalniettemin kan de Gemeente als belangrijke partner in deze projecten zich wellicht wel inzetten om voorwaarden scheppen die de evenwichtigheid en duidelijkheid tussen huurders en verhuurders vergroten. Dit wordt eenvoudiger wanneer de strikte juridische context als basis wordt verruild voor de vraag van wat wenselijk is. Te denken valt aan een transparante prijsstelling volgens het WWS en contracten zonder tegenstrijdigheden. Als het nodig is willen wij daar best bij helpen.



CONCLUSIES OVER SHORT STAY IN GRONINGEN

Voor huurders met een short stay contract is het vaak onduidelijk wat hun rechten zijn. De context van short stay is ingewikkeld, de contracten zijn dubbelzinnig. Aan de vraag of iets überhaupt wel terecht als short stay wordt aangemerkt wordt daarbij vaak nog voorbij gegaan. Dit gebrek aan duidelijkheid en transparantie is in het belang van huurders noch verhuurders. Het leidt tot vragen, discussie, onvrede en uiteindelijk tot conflict. Indien huurders zich in deze situatie tot de huurcommissie hadden kunnen wenden is het waarschijnlijk dat een aantal van hen dit allang had gedaan. Ondanks de hoge drempel voor huurders om naar een kantonrechter te stappen, is het bij blijvende toename van short stay contracten wachten op de eerste rechtszaak.

Dat er gebruik wordt gemaakt van short stay overeenkomsten is niet alleen de verhuurders aan te rekenen. De wet zelf geeft immers geen strikte afbakening voor wanneer dergelijke contracten gebruikt mogen worden. De definities werden bij invoering geacht voor zich te spreken, ondanks dat het gevaar van misbruik toen al werd aangekaart. Het is ironisch dat de toename van het beroep op artikel 7:232 lid 2 juist plaatsvindt nadat de wetgever met de Wet Doorstroming Huurmarkt de mogelijkheden hiervoor juist verder heeft willen beperken door alternatieven te bieden in de vorm van huurovereenkomsten voor bepaalde tijd.

Ons inziens is de uitleg van minister Blok duidelijk geweest en dienen verhuurders af te zien van short stay overeenkomsten. Ondanks dat de aanvankelijke wet ruimte liet voor interpretatie is over de motivatie van de minister bij de nieuwe wetgeving geen twijfel mogelijk. Met short stay overeenkomsten worden de rechten van de huurders hen onterecht ontnomen. Mogelijke inkomstenderving van verhuurders als gevolg van leegstand is daarvoor geen geldig argument, al helemaal niet uit de mond van de gemeente.

De gemeente werd in 2018 geconfronteerd met een groot probleem dat vroeg om een oplossing onder grote tijdsdruk. Wij hebben er begrip voor dat er toen snel beslissingen moesten worden genomen en dat er ook geïmproviseerd moest worden. Met een betere voorbereiding gaat de verwerking van de instroom van internationale studenten dit jaar hopelijk beter. Wij zijn er echter niet gerust op dat er dit jaar wordt afgezien van short stay overeenkomsten omdat de gemeente hierop nog steeds geen antwoord heeft gegeven. Daarnaast zien we dat andere commerciële partijen nu ook "hotels" beginnen waarin kamers voor een vaste periode worden verhuurd aan internationale studenten. Het gevaar is dat Groningen verandert in een groot hotel in de handen van beleggers, die woningen en panden opkopen om deze als hotelkamers te verhuren. Een stad waar iedereen te gast is en niemand meer huurrechten heeft.

Dat de gemeente haar redenen heeft om short stay te gedogen begrijpen wij, maar in dat geval heeft het wel de verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat huurders hier niet de dupe van worden. Huurders moeten minstens kunnen rekenen op dezelfde redelijkheid en dezelfde rechten waar zij onder het huurrecht van op aan zouden kunnen. Dat betekent om te beginnen een prijsstelling volgens het WWS en contractueel een keuze tussen minimale of maximale duur. Wanneer huurders daar in ieder geval van op aan kunnen is de juridische context al een stuk minder relevant omdat er met die transparantie, balans en duidelijkheid al veel minder potentie is voor conflict. Door dergelijke maatstaven te hanteren kan een conflict makkelijker worden opgelost buiten de rechtszaal.

Zonder dergelijke restricties op basis van redelijkheid geeft de gemeente niet het signaal dat short stay een zeer uitzonderlijke oplossing is en werkt het misbruik in de hand. Het gebruik van short stay overeenkomsten is nu de nieuwste creatieve oplossing waarmee sommige verhuurders onder het huurrecht kunnen proberen uit te komen. Dit draagt niet bij aan een gezonde Groningse huurmarkt. Met onze publicaties van de afgelopen maand hebben wij de aandacht op dit probleem geprobeerd te vestigen en de gevaren duidelijk gemaakt. De vraag over de wenselijkheid van short stay overeenkomsten is wat ons betreft van groot belang voor de toekomst van de stad en een eerlijke huurmarkt.



ONZE MISSIE

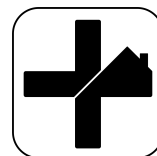
Wij geloven in een eerlijke huurmarkt voor iedereen. In de huidige ongezonde huurmarkt zien wij veel situaties die onduidelijk, onevenwichtig, gevaarlijk en onwettig zijn. In deze markt streven wij naar openheid, gelijkwaardigheid en veiligheid, op basis van de wet. Dit leidt tot een gezonde, rechtvaardige en eerlijke huurmarkt voor zowel huurders als verhuurders.

Daarnaast zal een gezonde huurmarkt bijdragen aan de veiligheid en duurzaamheid van woningen en zo de woningmarkt in zijn geheel gezonder maken. Wanneer wij onze missie behalen verdwijnt voor verhuurders de prikkel om, zonder of ondanks veiligheidsoverwegingen, zoveel mogelijke huurders in een woning te plaatsen. Huurprijzen worden weer evenredig aan het woongenot, in plaats van vraag-en-aanbod. Daarentegen wordt investeren in de duurzaamheid en het woongenot van een woning juist lucratiever. Dit komt verhuurders, huurders, de maatschappij en zelfs het klimaat ten goede.

Om ons doel te bereiken helpen wij huurders en verhuurders als het gaat om het huurrecht. Wij geloven in een huurmarkt, gebaseerd op wet- en regelgeving, waarin huurders van hun woongenot kunnen genieten en verhuurders kunnen rekenen op het recht van eigendom. Wij zijn van mening dat deze twee rechten niet botsen, maar juist hand-in-hand gaan.

Door kennis over het huurrecht over te dragen zorgen wij ervoor dat mensen beter begrijpen wat een gezonde huurmarkt inhoudt, wat het recht op wonen en eigendom betekent en waarom deze rechten bestaan. Wanneer iedereen zich beter bewust is van het huurrecht en bereid is elkaars rechten te respecteren, ligt een eerlijke, rechtvaardige en gezonde huurmarkt binnen handbereik.

Wij geloven dat het nastreven van een eerlijke, rechtvaardige en gezonde huurmarkt bijdraagt aan een eerlijke samenleving en dat het benaderen van de huurmarkt op basis van wet- en regelgeving uiteindelijk voor iedereen een win-win situatie oplevert.



CREDITS

T STAR
HUURDOKTER GRONINGEN
T.STAR@HUURDOKTERS.NL

N.F. HIJKEMA
HUURDOKTER AMSTERDAM
N.HIJKEMA@HUURDOKTERS.NL

R. KNEGTERING
HUURDOKTER UTRECHT
R.KNEGTERINK@HUURDOKTERS.NL

020 261 96 13
INFO@HUURDOKTERS.NL
WWW.HUURDOKTERS.NL